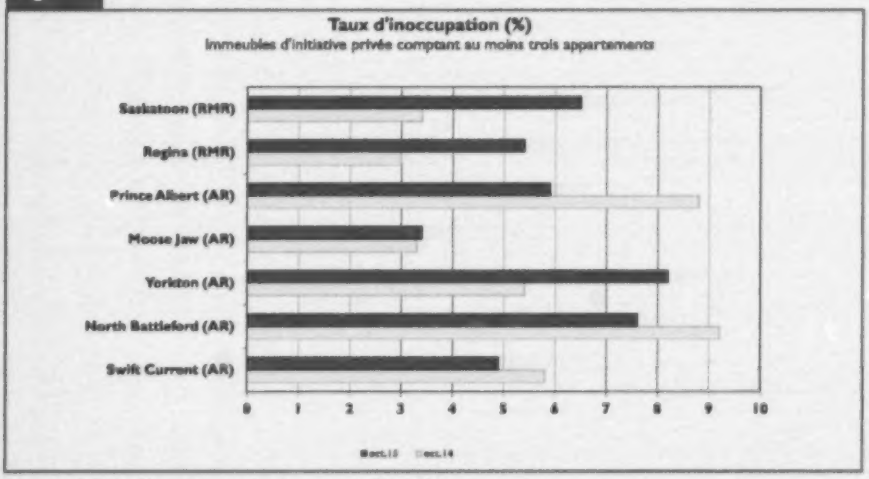
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

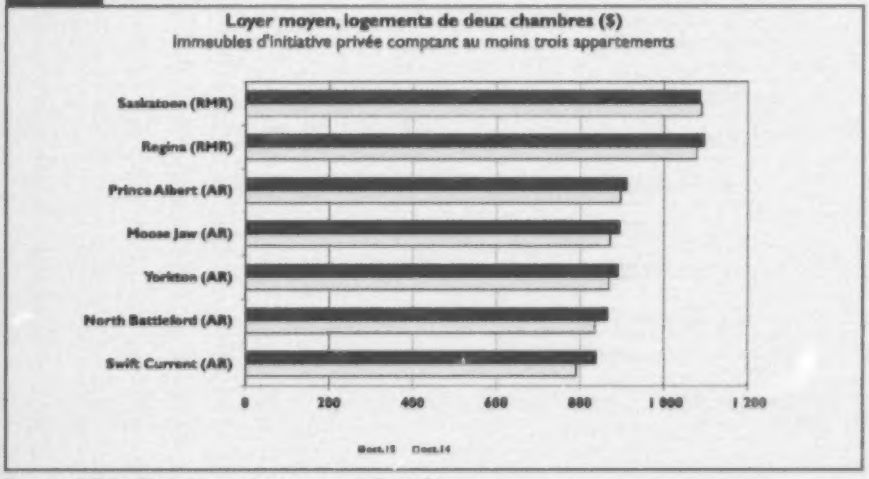
Date de diffusion : automne 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

La baisse de l'activité dans le secteur de l'énergie a fait monter les taux d'inoccupation, ce qui a atténué la hausse des loyers

- Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le taux d'inoccupation moyen des appartements a augmenté : il est passé de 4,1 % en octobre 2014 à 6,8 % à pareil mois un an plus tard.
- Selon les résultats de l'Enquête de l'automne 2015, la proportion d'appartements vacants dans les agglomérations de recensement (AR) de la Saskatchewan allait de 3,4 % à Moose Jaw à 20,8 % à Estevan.
- À Regina et à Saskatoon, les deux principaux centres urbains de la province, les taux d'inoccupation moyens des appartements ont augmenté en octobre 2015 par rapport un an plus tôt : ils se sont chiffrés à 5,4 et 6,5 %, respectivement.

...suite page suivante

- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'octobre 2014 et 2015, le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a pas connu de variation significative sur le plan statistique en Saskatchewan.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des centres urbains de la Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs[1] réalisée en octobre 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des appartements[2] situés dans les centres urbains[3] de la Saskatchewan est passé de 4,1 % en octobre 2014 à 6,8 % en octobre 2015, la proportion de logements vacants s'étant accrue dans la plupart des centres. À l'échelle provinciale, le taux d'inoccupation enregistré dans la catégorie des appartements de deux chambres (7 %) comptait parmi les plus élevés en octobre 2015. Du côté des studios et des appartements de une chambre, les proportions de logements vacants ont aussi progressé lors de l'Enquête de l'automne 2015 et se sont chiffrées à 5,9 et 6,9 %, respectivement. Quant au taux d'inoccupation des appartements de trois chambres, il n'a pas connu de variation significative sur le plan statistique et est descendu de 5,6 %, en octobre 2014, à 5,4 %, un an plus tard.

L'accroissement de l'offre et le recul de la migration sont à l'origine de la hausse des taux d'inoccupation

En tout, 1 280 appartements construits expressément pour le marché locatif ont été achevés en Saskatchewan de juillet 2014 à juin 2015[4], comparativement à 1 368 au cours des douze mois précédents[5]. Grâce à ces ajouts, l'univers du marché locatif primaire de la province a augmenté de 1 246 unités et s'est chiffré à 34 814 lors de l'Enquête d'octobre 2015, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation dans la province.

Par contre, la faiblesse du secteur de l'énergie a continué de peser sur la croissance économique de la Saskatchewan en raison de la baisse des cours du pétrole. Le secteur de l'énergie étant une composante importante de l'économie de cette province, sa faiblesse a atténué la croissance de l'emploi et le solde migratoire de la Saskatchewan. Au milieu de 2015, le solde migratoire de la province a chuté de 68 % et s'est établi à 1 673 migrants, contre 5 292 à la même période en 2014. Le solde migratoire interprovincial révèle qu'un grand nombre de départs de la région s'explique par les personnes qui migrent vers d'autres provinces. Au premier semestre de 2015, 2 577 personnes ont quitté la Saskatchewan. Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2015, le recul de la migration vers la province et les ajouts récents au parc locatif ont exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation de la Saskatchewan.

Les loyers ont diminué à Estevan et à Lloydminster

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête d'octobre 2014 et de celle de 2015[6], le loyer moyen des unités de deux chambres est resté stable dans les centres urbains de la Saskatchewan; il n'a pas connu de variation significative sur le plan statistique cette année. À Saskatoon, le loyer moyen des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a légèrement progressé, soit de 0,5 %, tandis qu'il n'a affiché aucune variation statistiquement significative à Regina. Parmi les variations les plus importantes, on compte celles d'Estevan et de Lloydminster, où les loyers moyens des appartements de deux chambres ont accusé des baisses respectives de 16 et 7,1 % d'une année sur l'autre en octobre. Ces deux centres sont très vulnérables aux fluctuations du secteur pétrolier et gazier, dont la conjoncture a nui à leur marché locatif.

La hausse du chômage fait croître les taux d'inoccupation

L'Enquête d'octobre 2015 a révélé que les proportions d'appartements vacants se sont accrues dans les deux plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) de la

[1] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[2] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'avril 2015.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Pour qu'un immeuble neuf soit inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre par la SCHL, sa construction doit avoir été achevée au plus tard le 30 juin.

[5] Dans ce contexte, l'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif ne comprend pas les logements sociaux, seulement les logements du marché.

[6] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

Saskatchewan par rapport à celles enregistrées à l'automne 2014. Dans la RMR de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements a augmenté, passant de 3,4 % en octobre 2014 à 6,5 % un an plus tard. Le taux de chômage étant monté à 6,1 % à Saskatoon en octobre 2015, un plus grand nombre de personnes de la région se sont retrouvées sans travail par rapport à la même période en 2014, ce qui s'est traduit par une diminution de la demande sur le marché locatif. Par ailleurs, 353 unités sont venues s'ajouter à l'univers locatif au cours des douze mois qui séparent les enquêtes d'octobre 2014 et d'octobre 2015. Ces ajouts ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation des appartements dans la région de Saskatoon.

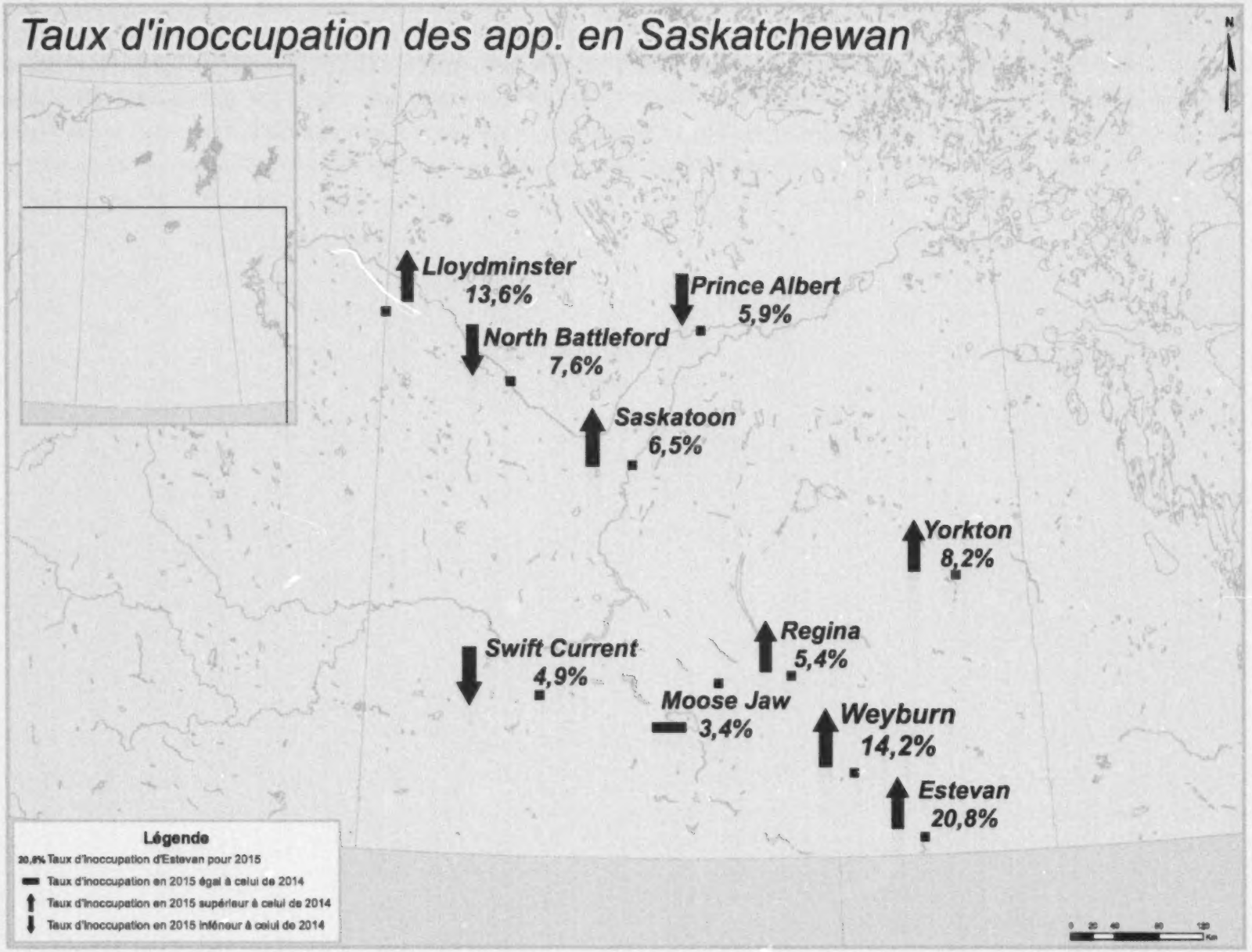
Le taux d'inoccupation a également augmenté à Regina selon les résultats de l'Enquête de l'automne 2015 : il est passé de 3 % en octobre 2014 à 5,4 % douze mois plus tard. Le marché de la revente demeurant favorable aux acheteurs dans cette région, certains locataires ont décidé de devenir propriétaires, ce qui a fait monter le taux d'inoccupation. En outre, l'univers locatif de Regina s'est accru de 532 unités entre l'Enquête d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, ce qui a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation.

Dans les centres de la Saskatchewan très vulnérables aux fluctuations du secteur de l'énergie, les taux d'inoccupation ont commencé à révéler davantage les répercussions de la faiblesse des cours du pétrole sur les économies locales. Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2015, les agglomérations de recensement (AR), comme Estevan, Lloydminster et Weyburn, ont toutes connu une hausse de leur taux d'inoccupation par rapport aux taux enregistrés à l'automne 2014. À Estevan, le taux d'inoccupation moyen des appartements est monté à 20,8 % en octobre 2015, après s'être établi à 12,5 % à l'automne 2014. À Lloydminster et à Weyburn, il a aussi augmenté, passant de 3,6 à 13,6 %, dans le premier cas, et de 4,9 à 14,2 %, dans le second. Lorsqu'on examine la proportion de logements vacants dans les petites AR telles que celles mentionnées précédemment, il importe de souligner que même de petites fluctuations de l'offre et de la demande de logements locatifs peuvent se traduire par d'importantes variations en pourcentage du taux d'inoccupation en raison de la petite taille des univers pris en compte.

Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté dans un certain nombre de centres de la Saskatchewan, selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2015, il n'a pas évolué à la hausse dans tous les centres de la province. Dans les AR de North Battleford, Prince Albert et Swift Current notamment, la proportion de logements vacants a légèrement diminué entre les deux enquêtes de l'automne. Elle est passée de 9,2 à 7,6 % à North Battleford, de 8,8 à 5,9 % à Prince Albert et de 5,8 à 4,9 % à Swift Current. Moose Jaw est la seule AR de la province où le taux d'inoccupation moyen, qui s'est établi à 3,4 %, n'a pas connu de variation significative sur le plan statistique lors de l'Enquête d'octobre 2015 par rapport à celle d'octobre 2014.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres demeure le plus élevé à Estevan

Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a atteint 1 056 $ en octobre 2015; il est resté stable depuis l'Enquête de l'automne 2014. À Regina et à Saskatoon, il est demeuré relativement inchangé et s'est chiffré à 1 097 et à 1 087 $, respectivement. Parmi les centres urbains de la Saskatchewan, c'est encore à Estevan que les appartements de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne en octobre 2015, soit 1 209 $. En raison de la faiblesse persistante du secteur de l'énergie, le loyer moyen dans les centres vulnérables aux fluctuations du secteur pétrolier et gazier subit des pressions à la baisse, car la demande de logements locatifs diminue et le taux de chômage augmente.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
N
Lloydminster
13,6%
Prince Albert
5,9%
North Battleford
7,6%
Saskatoon
6,5%
Yorkton
8,2%
Regina
5,4%
Swift Current
4,9%
Moose Jaw
3,4%
Weyburn
14,2%
Estevan
20,8%
Légende
20,8% Taux d'inoccupation d'Estevan pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	2,7	5,5	2,7	5,2	3,4	5,5	2,0	4,5	3,0	5,4
Saskatoon (RMR)	4,1	4,9	3,3	6,8	3,5	6,6	3,5	5,0	3,4	6,5
Estevan (AR)	33,3	32,0	16,8	27,3	8,9	17,2	6,3	12,5	12,5	20,8
Lloydminster (AR)	2,0	7,9	5,3	14,6	2,6	14,1	7,5	4,9	3,6	13,6
Moose Jaw (AR)	4,1	3,7	3,0	3,9	3,6	3,1	**	**	3,3	3,4
North Battleford (AR)	0,0	5,7	6,6	8,8	12,0	7,3	0,0	0,0	9,2	7,6
Prince Albert (AR)	9,6	7,5	9,2	5,4	7,3	6,2	15,1	4,7	8,8	5,9
Swift Current (AR)	17,9	3,7	5,1	5,7	4,0	4,7	10,7	3,9	5,8	4,9
Weyburn (CY)	12,8	26,3	6,5	14,2	4,2	13,1	0,0	23,2	4,9	14,2
Yorkton (AR)	4,0	4,2	6,1	8,7	5,5	8,4	3,7	9,6	5,4	8,2
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**4,6**	**5,9**	**3,9**	**6,9**	**4,0**	**7,0**	**5,6**	**5,4**	**4,1**	**6,8**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	696	706	904	918	1 079	1 097	1 271	1 251	988	1 007
Saskatoon (RMR)	693	686	884	895	1 091	1 087	1 172	1 135	998	999
Estevan (AR)	674	532	1 071	778	1 240	1 209	1 314	1 204	1 158	1 036
Lloydminster (AR)	699	688	938	961	1 226	1 090	1 270	1 309	1 131	1 058
Moose Jaw (AR)	576	566	709	714	873	894	**	**	795	806
North Battleford (AR)	527	540	643	664	836	866	862	899	753	779
Prince Albert (AR)	620	615	782	794	897	911	984	983	861	870
Swift Current (AR)	555	583	648	676	791	838	951	975	741	784
Weyburn (CY)	579	600	690	711	900	890	830	1 015	829	836
Yorkton (AR)	572	656	758	783	869	890	915	1 002	807	844
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**673**	**675**	**869**	**878**	**1 056**	**1 056**	**1 131**	**1 124**	**970**	**975**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	665	652	4 839	4 917	5 884	6 329	259	281	11 647	12 179
Saskatoon (RMR)	589	618	4 964	5 085	6 912	7 094	552	573	13 017	13 370
Estevan (AR)	24	25	184	187	302	337	32	32	542	581
Lloydminster (AR)	53	51	588	603	1 293	1 544	107	122	2 041	2 320
Moose Jaw (AR)	52	52	505	504	607	622	16	16	1 180	1 194
North Battleford (AR)	34	35	305	307	476	478	18	19	833	839
Prince Albert (AR)	71	81	646	630	1 092	1 072	221	220	2 030	2 003
Swift Current (AR)	59	59	268	273	452	471	55	57	834	860
Weyburn (CY)	16	16	195	196	370	384	29	26	610	622
Yorkton (AR)	74	74	295	285	387	404	78	83	834	846
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1 637**	**1 663**	**12 789**	**12 987**	**17 775**	**18 735**	**1 367**	**1 429**	**33 568**	**34 814**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	3,9 b	5,8 a ↑	4,1 a	5,7 a ↑	4,7 a	6,6 a ↑	3,6 a	4,5 a ↑	4,4 a	6,1 a ↑
Saskatoon (RMR)	5,6 a	6,5 b	4,7 a	8,9 a ↑	5,3 a	8,8 a ↑	4,7 a	7,3 b ↑	5,0 a	8,6 a ↑
Estevan (AR)	33,3 a	32,0 a -	17,4 a	27,3 a ↑	8,9 a	19,0 a ↑	6,3 a	12,5 a ↑	12,7 a	21,9 a ↑
Lloydminster (AR)	2,0 a	9,9 a ↑	5,3 a	19,5 a ↑	5,4 a	18,3 a ↑	7,5 a	8,2 a ↑	5,4 a	17,9 a ↑
Moose Jaw (AR)	**	3,7 a	3,0 a	4,1 a	3,6 a	3,1 b	**	**	3,5 a	3,5 a
North Battleford (AR)	0,0 a	8,6 a ↑	6,9 a	9,4 a ↑	12,2 a	7,7 a ↓	0,0 a	0,0 a -	9,5 a	8,2 a ↑
Prince Albert (AR)	9,6 c	7,5 a -	9,5 c	5,9 a ↓	7,4 c	8,5 a ↑	15,1 a	6,1 a ↓	9,0 c	7,4 a ↑
Swift Current (AR)	25,1 a	5,4 c ↓	5,9 a	10,3 a ↑	4,5 a	5,1 b ↑	10,7 a	5,8 a ↓	6,8 a	6,8 a -
Weyburn (CY)	12,8 a	26,3 d ↑	6,5 b	14,2 a ↑	5,0 a	13,1 a ↑	0,0 a	23,2 a ↑	5,4 a	14,2 a ↑
Yorkton (AR)	4,0 a	4,2 b	8,1 a	9,1 a ↑	6,5 a	10,7 a ↑	3,7 a	9,6 a ↑	6,6 a	9,5 a ↑
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**6,0**	**6,7**	**5,1**	**8,2**	**5,4**	**8,8**	**6,4**	**7,0**	**5,3**	**8,4**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Regina (RMR)	4,9 a	2,1 b	3,0 a	1,1 a	3,0 a	++	2,5 b	-1,3 d	3,4 a	0,5 a
Saskatoon (RMR)	5,4 a	++	4,2 a	1,1 a	4,3 a	0,5 b	2,8 b	++	4,4 a	0,4 b
Estevan (AR)	-7,8 b	-32,3 a	**	-24,0 a	3,3 c	-16,0 d	5,9 d	-2,9 a	**	-18,1 a
Lloydminster (AR)	6,6 a	++	20,5 a	++	16,5 a	-7,1 c	21,1 a	++	16,2 a	-5,8 c
Moose Jaw (AR)	7,0 c	++	4,9 b	1,4 d	3,7 b	1,7 c	**	**	4,8 b	0,9 d
North Battleford (AR)	++	2,5 a	1,0 a	3,4 a	3,5 a	3,7 a	0,8 a	3,9 b	2,3 a	3,7 a
Prince Albert (AR)	7,8 c	3,1 d	5,4 b	2,3 a	4,7 b	0,8 a	3,1 b	++	4,8 b	0,9 a
Swift Current (AR)	11,0 c	**	5,8 b	3,4 d	4,7 b	3,6 b	5,5 b	3,2 c	5,5 b	3,4 b
Weyburn (CY)	6,9 c	6,0 d	5,6 a	3,8 c	**	++	-8,0 c	22,0 d	5,1 d	++
Yorkton (AR)	2,9 b	9,4 c	4,9 a	2,8 a	4,8 a	3,8 b	5,9 a	8,5 a	3,9 b	4,6 b
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**5,3 a**	**1,5 a**	**4,7 a**	**1,0 a**	**4,7 a**	**++**	**4,7 a**	**0,7 a**	**4,8 a**	**++**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Saskatchewan - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	1,2 a	4,6 a	3,0 a	5,4 a
Saskatoon (RMR)	1,2 a	1,5 a	3,4 a	6,5 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Saskatchewan - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en		Taux d'inoccupation	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)	6 404	6 908	1 582 a	1 876 a	24,7 a	27,2 a	1,2 a	4,6 b
Saskatoon (RMR)	9 897	10 576	2 155 a	2 184 a	21,8 a	20,7 a	1,2 a	1,5 c

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2015

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Regina (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	**	1 350 b	1 318 b	**	1 257 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	863 d	1 009 c	1 212 c	1 272 b	1 322 c	1 152 b	1 275 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	664 d	754 d	1 013 d	1 051 c	**	**	793 c	856 c
Tous les types de logement	**	**	642 d	769 c	1 127 d	1 139 b	1 325 b	1 319 b	1 198 b	1 209 b
Saskatoon (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 090 c	**	1 393 c	1 537 c	1 302 c	1 389 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	**	1 137 b	1 221 b	1 329 b	1 095 c	1 197 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	670 c	**	980 c	897 c	**	**	809 c	**
Tous les types de logement	**	**	669 c	**	1 029 c	989 b	1 312 b	1 426 b	1 009 b	1 126 c

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2015

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.14	oct.15
Regina (RMR)		
Logements individuels	6 616 c	6 411 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 134 d	**
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	10 977	10 906
Saskatoon (RMR)		
Logements individuels	**	6 198 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	31 766	31 646

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

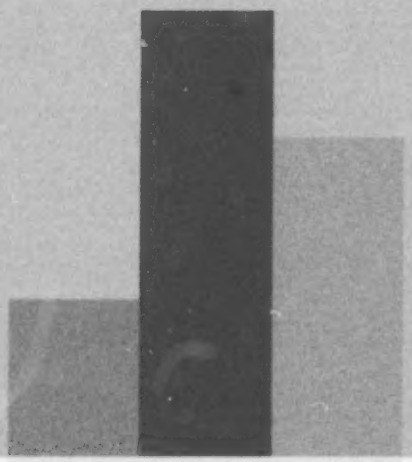
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64521_2015_B02